

---

# ***Essex Hamborg Altstadt ApS i likvidation***

Rådhuspladsen 3, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2014/15** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 29 84 86 02

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/2 2016

Ida Hother Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Essex Hamborg Altstadt ApS i likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. februar 2016

## Likvidator

Poul Steffensen  
likvidator

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Essex Hamborg Altstadt ApS i likvidation

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Essex Hamborg Altstadt ApS i likvidation for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 26. februar 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Essex Hamborg Altstadt ApS i likvidation Rådhuspladsen 3 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 29 84 86 02 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Likvidator</b>	Poul Steffensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

## **Beretning**

Årsrapporten for Essex Hamborg Altstadt ApS i likvidation for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom i såvel ind- som udland.

### **Udvikling i året**

Regnskabsårets resultat er som forventet.

Selskabets eneste aktivitet i regnskabsåret har omfattet færdigekspedition af en ejendom solgt i foregående regnskabsår.

Selskabet trådte i likvidation i september 2015. Likvidationen forventes endeligt gennemført i 2016.

De finansielle kreditorer har afgivet et tilsagn om at eftergive restgælden mod at der udbetales den resterende likvide beholdning, hvorved likvidationen kan gennemføres som en solvent likvidation. Eftergivelsen vil ske umiddelbart forud for den afsluttende generalforsamling, hvor likvidationsregnskabet godkendes og det endeligt vedtages at opløse selskabet.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2014/15 TDKK	2013/14 TDKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-541</b>	<b>-2.766</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	0	-745
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-541</b>	<b>-3.511</b>
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger	2	-56	-1.706
<b>Resultat før skat</b>		<b>-597</b>	<b>-5.216</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-597</b>	<b>-5.216</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-597	-5.216
		<b>-597</b>	<b>-5.216</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.255
Andre tilgodehavender		1	3.599
Selskabsskat		0	1
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1</b>	<b>5.855</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.108</b>	<b>341</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.109</b>	<b>6.196</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.109</b>	<b>6.196</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		510	510
Overført resultat		-62.653	-62.056
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-62.143</b>	<b>-61.546</b>
Kreditinstitutter		63.124	65.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	195
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.003	1.003
Anden gæld		125	1.140
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>64.252</b>	<b>67.742</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>64.252</b>	<b>67.742</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.109</b>	<b>6.196</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2014/15</u> TDKK	<u>2013/14</u> TDKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	0	-745
	<u>0</u>	<u>-745</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	1	384
Andre finansielle omkostninger	55	1.322
	<u>56</u>	<u>1.706</u>
	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
<b>3 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	0	1.706
Nettoeffekt ved fusion	0	-1.706
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	0	0
Værdireguleringer 1. oktober	0	-59.888
Nettoeffekt ved fusion	0	59.888
	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. september	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. oktober	510	-62.056	-61.546
Årets resultat	0	-597	-597
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>510</b>	<b>-62.653</b>	<b>-62.143</b>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

### Sikkerhedstillelser

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskaber. Eftersom koncernen er under afvikling, er kautionerne principielt blevet aktualiseret. Henset til, at der er indgået en aftale om afvikling af koncernen med koncernens finansielle kreditorer, er der imidlertid ikke indregnet en kautionsforpligtelse i årsrapporten.

## 6 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Essex Invest A/S, Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

Hovedanpartshaver, 100 %

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Essex Hamborg Altstadt ApS i likvidation for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014/15 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger m.v.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og valutakursreguleringer.

## Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om frivillig international sambeskatning af moderselskabet Essex Invest Holding ApS koncernens danske og udenlandske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Moderselskabet Essex Invest Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i danske dattervirksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Som følge af størrelsen af koncernens samlede renteomkostninger er selskabet omfattet af reglerne om rentefradragsbegrænsning. Effekten af en eventuel rentefradragsbegrænsning indregnes først i det efterfølgende regnskabsår, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort og størrelsen af rentefradragsbegrænsningen derfor er kendt.

Idet rentefradragsbegrænsningen, i henhold til skattelovgivningen, skal overføres til fremførel i administrationsselskabet, kompenserer administrationsselskabet datterselskaberne for effekten heraf via skattefrie tilskud. Med henvisning til det retvisende billede indtægtsføres sådanne tilskud under regnskabsposten ”Skat af årets resultat”, således at der opnås symmetri i den regnskabsmæssige behandling af skatteomkostningerne og de modsvarende skattefrie tilskud.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til TDKK o. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Efter sambeskatningsreglerne overtager Essex Invest Holding ApS som administrationselskab hæftelsen for datterselskabernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med datterselskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets skatter under forudsætning af fuld skatterefusion fra/til administrationselskabet. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.